

TRIBUNALE DI CUNEO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. R.G. 13/2024

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Natalia Fiorello

CURATORE dott. Enrico Bossa

CORPO B

Catasto terreni:

COMUNE DI MARENE CN

Fg. 17 part. 69

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

ALLEGATI:



Tecnico incaricato:
Geom. Giorgio Ariaudo

C.F. RDA GRG 72B20 I470B - P.IVA 03966910048
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313
Tecnico esperto Iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore Immobiliare Livello Avanzato UNI 11558:2014 n. ICK/SC002 VIPRO/0093-2016
C.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022

con studio in Savigliano (CN) Via Trento n. 48
telefono 0172.74 08 31
cellulare 348.26.58.630

indirizzo mail: ariaudo@geostudiost.com
indirizzo p.e.c.: giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 12/11/2024



LOTTO UNICO Corpo B

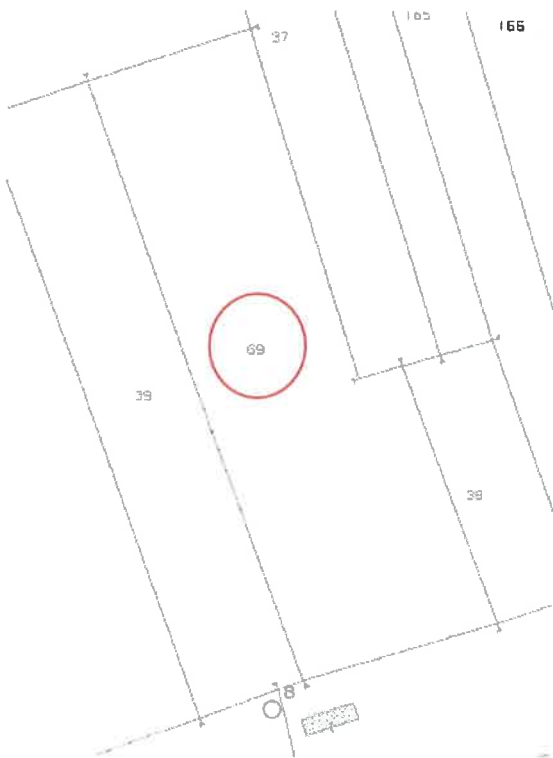
1-Inquadramento territoriale



2-Documentazione Fotografica



3-Estratto di Mappa





COMUNE DI MARENE

UFFICIO TECNICO
tel. 0172-742029 - fax. 0172-742488

Cert. n. 14/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

A seguito dell'istanza presentata in data 05.06.2024, prot. n. 2024/03715 di [redacted] residente in [redacted] intendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni siti nel Comune di Marene e iscritti al Catasto al Foglio 17 particelle 107, 146, 69;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 12-25590 del 07.10.1998, pubblicata sul B.U.R. n. 42 del 21.10.1998 e successive modifiche o varianti;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 28 del 29.11.2018, pubblicata all'albo Pretorio on-line in data 20.12.2018, divenuta esecutiva in data 14.01.2019, efficace dal 17.01.2019;

Visto il decreto sindacale n. 06/2024 del 28/02/2024 relativo all'individuazione del Responsabile dell'Area TECNICA, comprendente anche i Programmi 0801 - Urbanistica e assetto del territorio e 0802 - Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare;

CERTIFICA

Che i terreni siti nel Comune di Marene e iscritti al Catasto al Foglio 17 particelle 107, 146, 69 ricadono in Aree ed impianti produttivi artigianali e industriali "D4" del vigente P.R.G.C., con le seguenti prescrizioni urbanistiche (art. 22, 23, 24 delle Norme Tecniche di Attuazione):

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 16,=
- superficie coperta prevista : m² 94.563=
- superficie territoriale : m² 520.345,= di cui: SUE 22 m² 80.051; SUE 24 m² 70.860.

- destinazioni d'uso ammesse: impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio, commercio al dettaglio. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile netta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile netta residenziale max. di 200 m². Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio all'ingrosso. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario per le attività non residenziali: 50% (solo per il comparto SUE 24/a il rapporto è 80%);
- altezza massima fabbricati linea di gronda: m. 10,00 (solo per il comparto SUE 24/a l'altezza è m.11);
- altezza dei fabbricati ai sensi R.E. art. 13 c.3: m. 12,00 (solo per il comparto SUE 24/a l'altezza è m.13);
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 38 N.T.A.
- distacchi dalla ex SS 662 : m. 17,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dalle strade tipo Provinciali: m. 10,00 - art. 31 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 38 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Per la restante D4 interventi con ECO, SUE, permesso a costruire secondo le indicazioni cartografiche. Dovranno essere in ogni caso rispettate anche tutte le vigenti prescrizioni normative derivanti dalla L.R. 52/2000 e dalla D.G.R. 08.08.2001 n. 85-3802 e s.m.i.

Attività di commercio al dettaglio sono ammesse e regolamentate ai sensi dell'art. 40 delle presenti N.T.A.

Prescrizioni:

La dotazione minima delle aree a servizio, in presenza di attività produttive artigianali, contemplata all'art. 21 della L.R. 58/77 è prevista nel 20% della superficie territoriale del S.U.E..

C.D.U. n. 14/2024 del 14/06/2024
Pagina 1 di 3

Protocollo numero 3889 del 14/06/2024

In presenza di attività commerciali, terziarie in genere, la dotazione minima di aree a servizi dovrà corrispondere a quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, punto 3, della L.R. 56/77 e da quanto precisato dalla D.C.R. 59-10831/2006. Il traffico veicolare sulla strada di via Famolassi è consentito esclusivamente a senso unico dalla strada SP ex 662 verso l'interno.

Le aree a servizi individuate in cartografia SZ con il n° 53 e 68 sono vincolate alla loro posizione e dovranno essere piantumate con alberi ad alto fusto in modo da avere funzione di diaframma protettivo.

Il S.U.E. 22 dovrà essere organizzato in modo tale che i lati nord ed ovest dello stesso abbiano una fascia di verde alberato ad alto fusto e cespugliame autoctoni al fine di mitigare l'impatto visivo dalla S.P. 165 detta "La Reale".

In fase di progettazione esecutiva vedasi le prescrizioni riferite alle classi di pericolosità geomorfologica di cui all'art. 33.

- per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di m² 500 ed entro un rapporto di copertura massimo complessivo del 60%, fatti salvi le distanze dai confini, dalle strade e le altezze massime ammesse.

Per l'area perimetrata SUE 24 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

1. l'attuazione degli interventi avverrà, prioritariamente, previa redazione e approvazione di unico SUE convenzionato esteso all'intera area territoriale (SUE 24): in questo caso tutte le opere di urbanizzazione connesse alla viabilità pubblica ad anello, comprensive dei relativi sottoservizi e delle aree a standard SZ 126 (verde e parcheggi lungo la viabilità), devono essere completate prima del deposito della certificazione di agibilità dei nuovi fabbricati o dell'ampliamento di quelli esistenti; dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni di cui ai punti successivi, dal 3 all'11 compresi;
2. è ammessa comunque la redazione e l'attuazione degli edificati mediante specifici SUE convenzionati estesi a ciascuno dei 2 comparti individuati (SUE 24/a e SUE 24/b); in questo caso, con riferimento alla viabilità pubblica ad anello (comprensiva dei relativi sottoservizi ed aree a standard SZ 126 - verde e parcheggi lungo la viabilità), valgono le seguenti prescrizioni:
 - 2.1 il SUE redatto per il comparto SUE 24/a dovrà prevedere la realizzazione delle opere relativamente alla parte corrispondente allo sviluppo di tutto il suo perimetro lungo la viabilità, a cura del soggetto proponente;
 - 2.2 la parte restante delle opere sarà completata a cura dell'Amministrazione Comunale al fine di garantire un intervento coordinato, completo e contestuale;
 - 2.3 nel caso in cui invece sia prevista inizialmente la sola attuazione del comparto SUE 24/b, il relativo SUE dovrà includere, a cura del soggetto proponente, il completamento delle opere relativamente alla parte corrispondente allo sviluppo di tutto il suo perimetro lungo la viabilità;
3. il SUE redatto per il comparto SUE 24/a dovrà prevedere, all'interno della sua perimetrazione, il reperimento e la dismissione dell'area SZ 145 (non individuata cartograficamente ma dimensionata nelle tabelle delle aree destinate ai servizi pubblici) nonché la sua trasformazione in area a parcheggio per mezzi pesanti;
4. il SUE redatto per il comparto SUE 24/b, in occasione di intervento di ampliamento della volumetria esistente, dovrà prevedere, all'interno della sua perimetrazione, il reperimento e la dismissione dell'area SZ 152, non individuata cartograficamente ma dimensionata nelle tabelle delle aree destinate ai servizi pubblici;
5. il tracciato della viabilità individuata cartograficamente risulta essere vincolante e l'area avrà unico accesso alla viabilità provinciale mediante innesto sulla rotonda posta all'incrocio tra la S.P. 662 e la S.P. 165, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione della Provincia di Cuneo e dall'Amministrazione del Comune di Marene con apposito accordo di programma;
6. l'accesso secondario già esistente tramite traversa perpendicolare alla Via Marconi risulta confermato e mantenuto;
7. in fase di progettazione urbanistica esecutiva dovrà essere predisposta idonea documentazione fotografica con l'inserimento virtuale degli interventi previsti che evidenzii le visuali da luoghi pubblici; l'inserimento virtuale dovrà valutare eventuali azioni correttive dell'impatto di ogni nuovo manufatto sul sistema delle visuali e sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, anche con riferimento a quanto proposto nelle linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 ("Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale") specificatamente per quanto concerne l'edificato produttivo;
8. le aree a servizi dovranno prevedere la piantumazione di alberi ad alto fusto con funzione di ombreggiamento e mitigazione dell'impatto visivo degli edifici produttivi;
9. le aree fondiarie libere da edificazioni dovranno essere sistemate a verde su terrapieno per una percentuale minima del 10% della loro superficie ed equipaggiate da essenze autoctone arboree e arbustive nella misura minima di 1 unità ogni 30 mq; nella convenzione urbanistica sarà previsto l'obbligo di mantenimento nel tempo delle essenze vegetali: le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi

contestualmente a quelle di edificazione in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

10. per tutti gli spazi esterni, pubblici e privati, dovrà essere previsto l'utilizzo di lampade ad alta efficienza e regolatori di flusso per l'illuminazione;
11. in fase di progettazione municipale, dovrà essere data dimostrazione della massima riduzione della superficie impermeabile scolante, ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi, e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
12. dovrà essere assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti di origine meteorica e non, prevedendo inoltre opportuni trattamenti delle stesse così come indicato dall'articolo 27 del PTA;
13. al fine di favorire il risparmio idrico deve essere considerata la possibilità di riutilizzare le acque meteoriche depurate e, soprattutto, quelle derivanti dalle coperture, in quanto non potenzialmente suscettibili di inquinamento, opportunamente stoccate, per usi compatibili quali l'irrigazione del verde o per l'impianto antincendio;
14. dovranno essere previste soluzioni progettuali di qualità funzionale che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la sostenibilità energetico-ambientale (mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili), la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi

Che i terreni Foglio 17 particelle 88 in parte (5,1% circa), sono inclusi in aree destinate alla viabilità in progetto (art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione) del vigente P.R.G.C., con conseguente possibilità di intervento di realizzazione di tale infrastruttura previa acquisizione dell'area interessata anche mediante esproprio, l'area occupata dalla previsione di infrastruttura viaria risulta priva di capacità edificatoria, del vigente P.R.G.C.

Che i terreni Foglio 17 particella 89 sono inclusi in zona vincolata a Strumento urbanistico esecutivo del vigente P.R.G.C.

Che i terreni Foglio 17 particelle 107, 146, 68, sono inclusi in Classe I, di pericolosità geomorfologica stabilita dal vigente P.R.G.C., come individuata dalla CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA - Tav. 3d.3/a.Sin e con le prescrizioni di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.R.G.C. cui si rinvia;

Che l'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi o alla presentazione delle comunicazioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Si rilascia il presente certificato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in carta resa legale uso notarile.

Marene li 14/06/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(arch. Graziella Ravera)

C.D.U n. 14/2024 del 14/06/2024
Pagina 3 di 3

